Magazine du Pic-Vert
l'Association Genevoise
pour la Protection
des Villas et de
leur Environnement

No 80 - Mars 2008



Epargne-logement
Signez et faites signer ces initiatives bonnes pour les propriétaires

Actualité
Quand la piscine devient un meuble essentiel du jardin

Fiscalité
Vers de nouvelles valeurs fiscales des villas?

Juridique
A propos de l'usurfruit

Dossier
La thermographie des bâtiments ou la traque au gaspillage


Annoncer les rectifications d'adresses


JAB
1211 Genève 26

A.G.P.V.E.
Case postale 1201
1211 Genève 26

Pic-Vert doit être représenté au sein de la Constituante

Jean-Claude Michellod Président du Pic-Vert

Chers Membres,

Vous venez d'apprendre que les citoyens genevois ont accepté en grand nombre la révision de la constitution genevoise et approuvé l'élection d'une assemblée constituante. D'autres cantons s'y sont attelés avec succès. Pourquoi pas Genève? Les résultats des réflexions faites lors des présentations à ce sujet laissent augurer d'une assemblée où les positions partisanes seront atténuées et où les membres de la Constituante chercheront à développer des lignes directives dans l'objectif du bien commun. Une solide structure de lois fondamentales est nécessaire à Genève. Alors que les débats précédant ce vote n'ont guère soulevé d'intérêt visible, c'est avec leur bon sens que près de 80 % des citoyens ont pris cette décision.
Le comité de Pic-Vert est convaincu que notre association, forte de 3200 membres, doit être représentée au sein de la Constituante de 80 élus par le peuple. Comme le mode d'élection sera presque similaire à celui de l'élection au Grand Conseil, nous devrons nous joindre à une liste où les candidats défendent des idées que nous serions prêts à soutenir et où seront incorporées les nôtres. En effet, l'apparentement de listes n'étant pas possible, nous devrons proposer à nos membres le soutien d'un candidat Pic-Vert à l'intérieur d'une liste où divers intérêts seront présents. Cette décision sera à entériner par nos délégués et par notre Assemblée générale.
Les problèmes de l'aménagement du territoire, la taille et l'évolution des zones dans le canton, l'autorité des communes par rapport à celle du canton seront des sujets qui seront sans nul doute abordés, en particulier en regard de la politique du logement. C'est donc un sujet important pour la défense des intérêts des propriétaires de villas du canton de Genève, celles-ci y ayant leur place et leur rôle que certains contestent, aidés souvent par une presse à géométrie variable. A entendre encore récemment notre ministre de l'aménagement, les propriétaires de villas n'ont qu'une idée: s'opposer, ne serait-ce que pour gagner du temps! Or rien n'est plus faux comme l'ont démontré nombres d'associations de quartiers dans le canton autour de leurs membres individuels. Faut-il encore qu'ils soient écoutés et que leurs propositions trouvent un écho dans la concrétisation de leurs idées le plus souvent constructives!

Initiatives: Annexées à ce numéro du Pic-Vert, vous recevez le matériel pour la collecte de signatures des 3 initiatives fédérales émanant, pour deux d'entre-elles, de propriétaires fonciers alémaniques. La première demande l'instauration d'une épargne-logement permettant de déduire du revenu imposable un montant de 10'000 fr. (20'000 pour un couple). La seconde demande que les contribuables ayant l'âge de la retraite, puissent opter pour l'imposition de la valeur locative et la défalcation des intérêts hypothécaires ainsi que des frais d'entretiens ou au contraire de renoncer à cette imposition et à cette défalcation, seule un déduction forfaitaire de 4000 fr. par année étant alors possible. Une troisième initiative populaire est également en cours de collecte de signatures et prévoit une épargne-logement annuelle maximale de 15'000 fr. (30'000 pour un couple). Elle prévoit aussi la déductibilité de l'épargne destinée à des travaux d'économie d'énergie sur son propre logement. Plus de détails sont développés à ce sujet dans notre rubrique fiscale en page 21.
Pic-Vert, même si tous les propriétaires ne sont pas concernés de façon identique sur la question de valeur locative et de déductibilité des intérêts hypothécaires, a décidé de recommander à ses membres de soutenir ces trois initiatives. Au delà de leurs différences techniques qui seront débattues par les Chambres fédérales, ces trois textes vont dans un sens favorable à la propriété privée. Il est donc tout à fait utile et judicieux de signer les trois initiatives populaires annexées, ce d'autant plus que le Conseil des Etats vient de rejeter quatre initiatives parlementaires fédérales, dont l'issue des consultations s'avère en conséquence incertaine.

Economies d'énergie: Une fois de plus, et cela ne fait que se justifier encore de mois en mois par l'augmentation et les menaces sur le coût des énergies, nous soumettons à nos membres dans ce numéro, un dossier qui illustre de façon concrète et documentée, les déperditions d'énergie dans nos villas dont beaucoup ne sont plus de prime jeunesse. Le relevé thermographique mesure de façon précise les «fuites» par lesquelles nos deniers s'en vont dans l'atmosphère. Des conseils généraux sont dispensés. Des renseignements personnalisés peuvent également être obtenus auprès de notre architecte-conseil, M. Christophe Ogi.

Economies d'assurances: Pic-Vert a renouvelé récemment son accord-cadre avec AXA-Winterthur, la nouvelle société créée par l'acquisition de Winterthur par AXA Assurances, le premier assureur européen. Tous les membres et non-membres assurés jusqu'à aujourd'hui auprès de Winterthur, peuvent demander à notre partenaire, l'agence générale Des Gouttes & Cie SA, le renouvellement anticipé de leur contrat aux conditions très favorables accordées à Pic-Vert sur la plupart des branches d'assurance, mais en particulier sur les conditions applicables pour leur bâtiment, l'inventaire du ménage et la RC. Des rabais sont également consentis sur d'autres branches d'assurance. M. Stoll, qui assure les permanences téléphoniques de Pic-Vert dans ce domaine (voir notre site www.pic-vert.ch), renseignera volontiers tous ceux qui sont intéressés à réduire leurs coûts d'assurance et l'amélioration de leur couverture. Le maintien de la qualité de membre Pic-Vert durant la validité des polices est bien évidement une condition préalable pour obtenir ces conditions préférentielles.

Retenez d'ores et déjà la date de **notre Assemblée générale qui se tiendra le 6 mai 2008** et pour laquelle vous recevrez, en temps utile, une convocation et un ordre du jour qui devraient susciter votre intérêt.

A bientôt!

SOMMAIRE

IMPRESSUM

COMITÉ DE PIC-VERT

- **Jean-Claude Michellod, Président,** Responsable de la Commission Assurances et du Journal «Le Pic-Vert»
- **Graham Beale,** Trésorier et Responsable de la Commission administrative
- **Charles Denogent,** Représentant des Délégués et Associations
- **Michel Gutknecht,** Responsable Média et Communication
- **Christian Gottschall,** Responsable marketing
- **Me Pierre Banna,** Responsable de la Commission Aménagement et juridique
- **Patrick Tritten,** Fiscaliste
- **Marc Bétemps, Julio Escalera,** Vérificateurs des comptes
- **Catherine Roth,** Responsable du secrétariat
- **Françoise Hirt,** Juriste

- **Me Philippe Schmidt,** Membre d'honneur

Le Pic-Vert, le journal de l'Association paraît 4 fois par an

- **Véronique Preti,** Rédactrice chargée d'édition
- **Sophie Pfund,** Graphisme
- **Véronique Velen,** Dessins
- **SRO Kundig SA,** Châtelaine, Impression
- **Pragmatic SA,** Publicité
  9 avenue de Saint-Paul
  1223 Cologny/GE
  Tél 022 736 68 06
  Fax 022 786 04 23

PIC-VERT

Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement
Case postale 1201
1211 Genève 26
Tél 022 810 33 23 pour les permanences
(voir horaires ci-dessous)
Fax 022 810 33 21

Notre magazine est imprimé sur un papier respectueux de l'environnement, dont la fabrication repose sur le principe de la gestion durable des forêts.

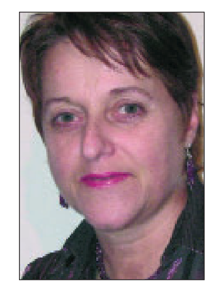
CHARLES STOLL



Jeudi de 10h à 12h
Tél 022 810 33 23
Fax 022 810 33 21
hors permanence:
Portable: **078 843 16 24**
gère les questions relatives aux **contrats d'assurance**.

Cette permanence est ouverte aux membres et à ceux qui ont des assurances autres que celles proposées par Pic-Vert.

FRANÇOISE HIRT



Mercredi et jeudi de 16h à 18h
Tél 022 810 33 23
Fax 022 810 33 21
répond à vos questions juridiques et sur les hypothèques.
Le cas échéant, vous conseille sur les démarches à entreprendre.

Préparez votre question, faxez-la si nécessaire (1 page maximum).
Limitez votre entretien à 10 minutes.
D'autres membres essayent d'atteindre ce numéro.

CATHERINE ROTH



Mardi de 14h à 16h
Tél 022 810 33 23
Fax 022 810 33 21
résout les problèmes administratifs des membres.

Permanences téléphoniques:
Si nos lignes sont occupées, lors de la permanence, laissez un message sur le répondeur ou envoyez un fax, vous serez mieux servis.

Signez et faites signer ces initiatives bonnes pour les propriétaires!

Françoise Hirt

Le Comité de Pic-Vert a décidé d'apporter son soutien à trois initiatives populaires fédérales visant la défiscalisation de l'épargne logement. Ces textes sont actuellement en cours de récolte de signatures et ont été lancés par les milieux de droite. Bref aperçu.

Tout d'abord, deux initiatives dites «jumelles» émanant du HEV Suisse (Association des propriétaires fonciers alémaniques).

- **«Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement»**: possibilité de déduire des revenus imposables CHF 10'000.- par an par personne (20'000.- par couple marié) affectés à l'acquisition d'un premier logement en Suisse pour y habiter durablement. Durée 10 an au plus.
- **«Sécurité du logement à la retraite»**: possibilité pour les retraités de choisir à titre définitif que la valeur locative de leur propre logement ne soit plus soumise à l'impôt sur le revenu, seule une déduction forfaitaire de CHF 4'000.- par an étant encore possible au titre des intérêts hypothécaires et frais d'entretien.

Délai pour la récolte des signatures: 7.2.2009

Une initiative émanant du **SGFB** (Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement), calquée sur le système bâlois.

«Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destinée à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement (initiative sur l'épargne-logement)».
2 volets:
a) Epargne exonérée d'impôt pour l'acquisition du logement: possibilité de déduire des revenus imposables CHF 15'000.- par an par personne (30'000.- par couple marié) pour l'acquisition de son propre logement.
b) Epargne exonérée d'impôt de CHF 5'000.- (10'000) par couple) par an pour des travaux de transformation visant des économies d'énergie et la protection de l'environnement.

Durée maximum 10 ans.

Les montants cumulés doivent servir dans les deux ans suivant ce délai, sous peine d'imposition rétroactive. Celle-ci a également lieu si le conjoint survivant ou les descendants ne continuent pas l'épargne-logement ou si, dans un délai de 5 ans suivant l'acquisition du logement, son utilisation s'avérait durablement modifiée (détournée de l'acquisition d'un logement personnel).

Délai pour la récolte des signatures: 27.9.2008

> COMMENTAIRE

Comme on peut le constater, les 3 initiatives présentent des avantages et des inconvénients.

Celles du **HEV** ne prévoient pas d'imposition rétroactive en cas de non utilisation du capital cumulé. Elles incorporent par ailleurs un volet très intéressant à mon avis pour les retraités en leur laissant le choix d'être imposé ou non sur la valeur locative, certes avec le corollaire de la suppression des déductions, sous réserve d'un montant forfaitaire de 4'000.-.

Celle de la **SGFB** va plus loin en terme de volume annuel d'épargne puisqu'elle prévoit une épargne possible de CHF 15'000.- (30'000.- pour les couples). Elle permet en outre d'épargner pour des travaux visant des économies d'énergie. Par contre, une imposition rétroactive sera possible lorsque certaines conditions seront remplies.

Une autre différence réside dans le fait que cette dernière laisse le choix aux cantons d'aménager leur fiscalité et ne touche pas à l'impôt fédéral direct (IFD)[1] alors que celles du HEV sont plus contraignantes pour les cantons dans la mesure ou ils devront s'exécuter dans les 5 ans et que l'IFD est concerné également[2].

Dans la mesure où les trois initiatives vont dans un sens favorable à la propriété privée, la CGI encourage la signature des deux initiatives **HEV**, la **FRI** (Fédération romande immobilière) quant à elle recommande la signature des trois. Le législateur fédéral aura la tâche d'examiner leurs différences techniques et de proposer un compromis. Pour l'ASLOCA, le système de l'épargne-logement est injuste et inefficace.

Le Comité de Pic-Vert vous recommande de les signer, particulièrement celle de la SGBF, et de les faire signer autour de vous, d'où l'insertion de ces textes avec l'envoi de ce journal. Attention aux délais de récolte des signatures: 7 février 2009 pour les deux initiatives HEV et 27.9.2008 pour l'initiative SGBF.

1 «Art 129a (nouveau): les cantons peuvent exonérer les dépôts effectués au titre de l'épargne logement …»
voir également article de Propriété 12/2007.
2 Art 108a (nouveau): la Confédération et les cantons encouragent l'acquisition d'un logement …

La thermographie des bâtiments ou la traque au gaspillage

Christophe Ogi

A chaque époque son rêve. Au 20e siècle l'idéal de la jeunesse s'attaquait à de grands défis tels que nourrir la planète, conquérir le monde ou même la lune. Ces utopies glorifiant des valeurs telles que grandeur, puissance et vitesse ont également marqué l'histoire de bien des civilisations avant la nôtre. Aujourd'hui, alors que nous venons de poser le pied dans le 21e siècle, de quoi rêve la génération actuelle, quelle est notre ambition collective? Il semble que la préoccupation environnementale soit devenue la priorité n°1!

Ralentir l'appauvrissement de la mer, consommer moins d'énergie, freiner le réchauffement climatique ou diminuer la pollution sont des notions qui imprègnent peu à peu notre conscience. Si assurer un contrôle des ressources énergétiques, des matières premières ou de l'eau étaient jusque-là la préoccupation des dirigeants, ces questions font désormais partie d'une interrogation commune, plus difficile à gérer que tous les défis qui ont alors précédé: sauver le monde, voire «les restes du monde». La modestie des ambitions et l'instinct de survie collectif risquent bien de marquer durablement les générations de ce nouveau siècle en devenant «l'idéal» collectif de notre génération.

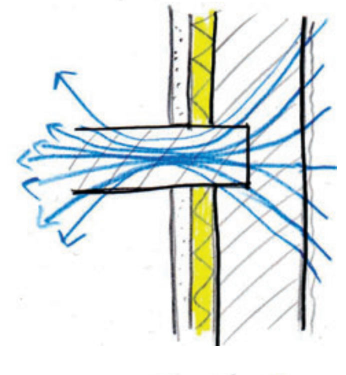
> RELEVÉS PAR HÉLICOPTÈRE

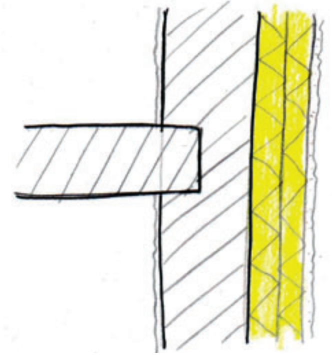
Le réchauffement climatique mérite d'être combattu par tous les moyens et sur ce chemin, la nécessité d'isoler correctement les bâtiments est incontournable. Pour détecter les fuites énergétiques, les défauts de construction ou les discontinuités thermiques, on peut maintenant avoir recours à une expertise thermographique. Récemment, le canton de Neuchâtel a conduit un relevé thermographique de sa ville par hélicoptère. Les propriétaires peuvent dès lors consulter le résultat via un portail internet et constater l'ampleur des déperditions thermiques verticales de leur propriété. Une subvention cantonale leur est même allouée s'ils entreprennent des travaux en vue de l'amélioration de leur bilan thermique. A Genève aussi, ce type de relevé est partiellement pratiqué mais encore à titre expérimental.

Le relevé thermographique se pratique également de manière plus ciblée par le biais d'une expertise individuelle. Dans les grandes lignes, cette technique consiste à filmer l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment à l'aide d'une caméra infrarouge pour mettre en évidence les différences de température de surface. Cette technique permet également de localiser une fuite dans la tuyauterie ou de repérer une surchauffe anormale dans un circuit électrique. Lors de l'analyse, on passe en revue les zones critiques ou les points faibles des constructions. En général, la traque des ponts de froid permet de mesurer l'impact d'une zone refroidie par une discontinuité thermique de l'isolation.

> LE PONT DE FROID ET L'ISOLANT

Le pont de froid résulte de matériaux faiblement isolants se trouvant en contact les uns avec les autres et permettant une continuité thermique rapide entre l'intérieur et l'extérieur d'un élément; il est la conséquence d'une conception constructive peu propice aux économies d'énergie. La plupart des constructions isolées à l'intérieur ne se soucient guère des ponts de froid. De même, une marquise, un balcon ou un chevron traversant le toit génère des ponts de froid et induit une faiblesse de l'enveloppe qui laisse pénétrer le froid par ces ruptures. Les dalles en contact avec l'extérieur jouent le rôle de radiateurs inversés en aspirant la chaleur et la diffusant à l'extérieur.





Le point de rosé: c'est le lieu où, dans un élément de construction, la température chute le plus rapidement. Quand l'air ambiant est au contact de cette surface froide, la vapeur contenue naturellement dans l'air se condense et provoque en règle générale des moisissures ou dégrade le revêtement de surface.

C'est bien souvent le cas au-dessus des fenêtres, dans les salles d'eau, aux murs et au plafond. La recherche du point de rosé doit donc faire l'objet d'une préoccupation au niveau de la conception d'un mur. En employant de la matière végétale comme isolant, par exemple, il faut éviter que le point de rosé ne se situe au coeur du matériau, ce qui le ferait pourrir. Si l'isolant est imputrescible mais que la condensation se fait en son centre, l'humidité amoindrit ses performances. Pour parer à cela, on prévoit ou l'on ajoute une barrière vapeur que l'on place du côté intérieur pour empêcher l'eau de migrer dans l'isolant. Il est aussi possible de ventiler ce même isolant pour évacuer l'humidité migrante. Les isolants à pores fermés comme le polystyrène expansé ne sont pas sensibles à l'humidité mais ils sèchent avec le temps et leur efficacité diminue d'autant.

Ne perdons pas de vue que l'isolant est un ralentisseur et ne s'oppose pas au transfert de chaleur. L'isolant le plus efficace est celui qui emprisonne un maximum de petites cellules contenant de l'air. Le principe se base sur le déphasage entre le jour et la nuit. L'épaisseur minimale d'une douzaine de centimètres permet de jouer avec les rythmes journaliers. Plus le freinage de l'air est actif (varie avec l'épaisseur) moins on consomme d'énergie pour compenser les déperditions. Les murs d'une construction passive peuvent atteindre 50cm.

> A PROPOS D'ISOLANTS

- **le polystyrène:** à Genève, le polystyrène est utilisé de façon abusive dans la construction. Son bilan gris, sa production et son élimination ont un impact désastreux sur l'environnement. Sa diffusion tient au fait qu'il est largement implanté dans les habitudes de construction alors qu'il ne répond pas aux impératifs de développement durable.

- **les isolants fibreux:** aux Etats Unis, la laine de verre et la laine de roche n'ont pas bonne presse et ont été assimilées à la fibre d'amiante et même suspectées de provoquer des cancers. Dans ce cas, la controverse a été sciemment orchestrée par les lobbies

Economiser des Impôts.

Grâce à une solution de prévoyance signée AXA Winterthur.

Des Gouttes & Cie SA
Route de Chêne 5, 1207 Genève
Téléphone 022 737 19 19, fax 022 737 19 20
desgouttes@bluewin.ch



pétroliers qui visaient à limiter toute concurrence au polystyrène, dérivé directement du pétrole. Ce qui entretient la confusion en Europe, c'est que les fibres de verre coupantes sont irritantes pour les mains et les poumons lors de la pose mais inoffensives pour la santé. La fibre de roche n'occasionne, elle, aucune lésion et n'est pas cancérigène non plus. Les particules de fibres minérales pouvant être inhalées sont éliminées naturellement par le corps. En revanche, la fibre d'amiante accumulée dans les poumons ne peut être éliminée et provoque de graves maladies en fonction de la durée d'exposition.

Au niveau du bilan gris, l'énergie nécessaire à la fabrication des laines minérales est supérieure à l'énergie nécessaire à l'élaboration des isolants naturels (mortier de chanvre, fibres de chanvre, laine de bois, laine animale, paille etc.). Outre leur fragilité, ils font les frais d'un marché peu développé, ne disposant pas de lobby actif et de stratégie marketing.

Pour finir, tordons le cou à une idée reçue: le bois n'est pas un isolant! Il est plus isolant que le métal ou les minéraux mais il n'équivaut de loin pas aux isolants spécifiques.

Typologies contemporaines sous la loupe de l'infrarouge

En février dernier, nous avons analysé quatre villas construites à Genève et dans la région vaudoise. Ces exemples constituent pratiquement des cas d'école et sont représentatifs.

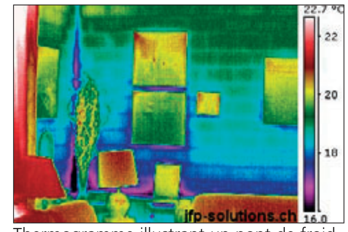
Les expertises ont été conduites conjointement par l'entreprise JFP-Solutions de Jean-François Palas et par votre serviteur. Voici donc la présentation des caractéristiques les plus pertinentes de ces diverses constructions. Précisons que ce n'est pas l'expertise complète qui figure ici mais les éléments singuliers les plus pertinents de chacune des habitations visitées.

Les illustrations thermographiques sont fournies et produites par JFP-SOLUTIONS et les représentations de la composition des murs sont générées par le programme «Enercad». Sur les thermogrammes, les variations de couleurs sont étalonnées pour mettre en évidence des différentiels thermiques pouvant aller jusqu'au dixième de degré. Une échelle de température se trouve sur la droite des thermogrammes. Au niveau des détails constructifs des murs, le trait rouge illustre la diminution de température de l'intérieur (24°C) vers l'extérieur (-10°C).

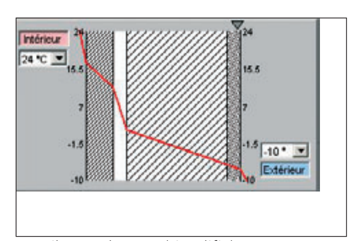
> MAISON DU DÉBUT DU SIÈCLE, RÉNOVÉE DANS LES ANNÉES 1980, PETIT-LANCY:



Thermogramme de la façade extérieure. Notons la relative efficacité des double vitrages.



Thermogramme illustrant un pont de froid au niveau du mur et laissant apparaître le calpinage des plots.



Détail type du mur (simplifié)
coefficient U= 1.23 avec lame d'air
coefficient U= 0.83 avec vermiculite

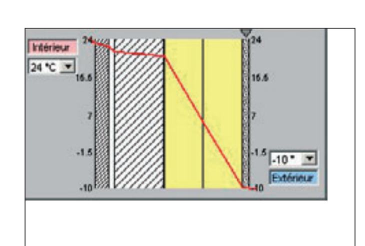
Ce qui est le plus frappant, c'est de constater que les murs extérieurs de la maison sont mal isolés, voire pas isolés du tout. La déperdition est clairement visible. De l'intérieur, on peut aisément lire les joints entre les plots de ciment qui sont autant de ponts de froid avec l'extérieur. Les tableaux accrochés au mur ont une température de surface plus chaude que le mur. Le pied du mur est la partie la plus froide; les mouvements convectifs de l'air chaud réchauffent les parties supérieures. L'angle du mur indique très clairement un pont de froid vertical. Sur une autre façade munie de stores roulants, on constate nettement un déficit d'isolation au niveau des caissons. D'une manière générale, de nombreux courants d'air froids passent sous les portes et les fenêtres qui ne ferment plus très bien.

> MAISON DE 1973 À COLLONGE-BELLERIVE:


Photo montage incrustant le thermogramme où le radiateur est nettement visible dans la photo d'origine.



Montage illustrant les ponts de froid dans un angle de la maison.



Détail type du mur (simplifié)
coefficient U= 0.65

Ce type de construction dont la conception remonte juste avant le premier choc pétrolier se distingue surtout par ses nombreux ponts de froid au niveau des angles, des têtes de dalles et des balcons. Le mur est insuffisamment isolé et laisse entrevoir la position exacte du radiateur depuis l'extérieur. Le raccord entre le toit et le mur provoque des déperditions de chaleur. Dans ce cas, c'est réellement la conception du détail qui est en cause et non sa réalisation.

> MAISON DE 2005 À TRÉLEX (VD):



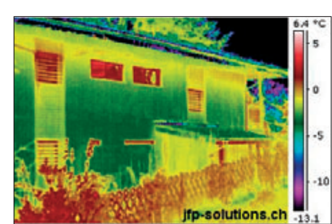
Thermogramme de la façade extérieure.

Thermogramme du mur pignon. Notons l'excellente isolation de la toiture.

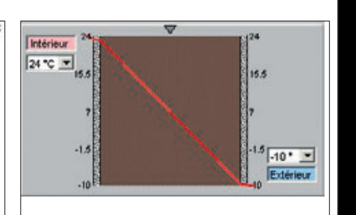
Détail type du mur (simplifié) coefficient U= 0.28

Les bons élèves. Cette maison dont les murs monolithiques sont constitués de briques de terre cuite alvéolaire type «Thermocellite» est bien construite et correspond à ce que l'on est en droit d'attendre d'une construction contemporaine. Notons cependant une légère déperdition au niveau de la traversée des chevronnages bien que ceux-ci aient été spécialement emballés dans une couche d'isolation. Les joints des briques sont le point faible du mur et ce, en dépit de l'emploi d'un mortier isolant spécial et de sa disposition en deux lés distincts. Sur la vue de la façade on constate que le haut de la maison est plus chaud que le reste, cet état de fait s'explique par le phénomène suivant. La mesure a été prise en début de soirée suivant une journée bien ensoleillée et sans vent: le soleil a réchauffé la façade durant le jour et la nuit tombée, un «bouchon» d'air chaud a été retenu par le large avant-toit.

> MAISON ÉCOLOGIQUE EN CHANVRE RÉALISÉE EN 2007 À AUBONNE (VD):



Thermogramme de la façade extérieure.

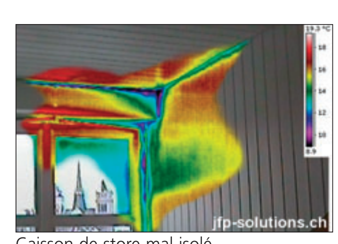


Thermogramme montrant un mur homogène sans discontinuité thermique.

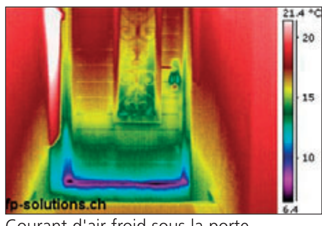
Détail type du mur (simplifié) coefficient U= 0.20

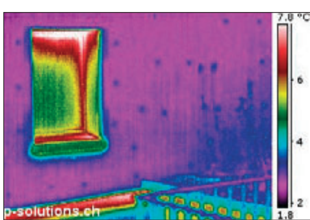
Sans conteste, cette maison est la meilleure réalisation qui prouve, s'il en était besoin, que l'architecture écologique peut prendre un aspect contemporain, offrir un plus grand confort et dépasser de beaucoup les normes et les standard actuels en matière énergétique. Petit bémol tout de même, hormis une diminution de l'isolation locale due à un défaut de mise en oeuvre, signalons la relative faiblesse des baies. L'étanchéité des baies coulissantes est très difficile à garantir, ce qui se confirme. De plus, des courants d'air se faufilent entre le cadre et le mur de certaines fenêtres trahissant une mise en oeuvre irrégulière des mastiquages des cadres.

> AUTRES ILLUSTRATIONS DE CAS FRÉQUENTS:



Caisson de store mal isolé.


Courant d'air froid sous la porte d'entrée.


Rénovation avec isolation périphérique et double vitrage où l'on distingue une plus faible isolation des embrasures de fenêtres et la marque des vis parachute qui retiennent l'isolant dans le mur.

Comment agir efficacement?

A ces mots (maux); quels remèdes? Bien évidemment il n'existe pas de réponse standard. Chaque cas est particulier et les budgets pour remédier à ces déperditions sont tout aussi variés. Dans un premier temps, étudions le cas d'une rénovation conséquente, et énumérons ensuite diverses astuces pratiques n'occasionnant pas de grandes dépenses.

D'une manière générale, la solution la plus radicale consiste dans la mesure du possible, à profiter de travaux de transformation ou d'agrandissement pour conduire une rénovation de fond de l'enveloppe. Ces travaux font partie du cycle normal de la durée de vie d'un bâtiment et se justifient déjà après 40 ans d'utilisation et doivent en principe se financer par les 3 % du prix de construction initial alimentant annuellement le fond de rénovation.

Si l'on considère une rénovation sous un angle énergétique, l'ordre des priorités se porte en premier lieu sur l'enveloppe, c'est à dire les vitrages, le toit et les murs. On se préoccupe en second lieu, des apports solaires, du renouvellement de l'air ou d'autres aspects. L'intérêt d'une réfection dépend en priorité de la faiblesse première du bâtiment et il convient de déterminer prioritairement l'action la plus efficace. Sur quel axe agir pour obtenir une efficacité maximum?

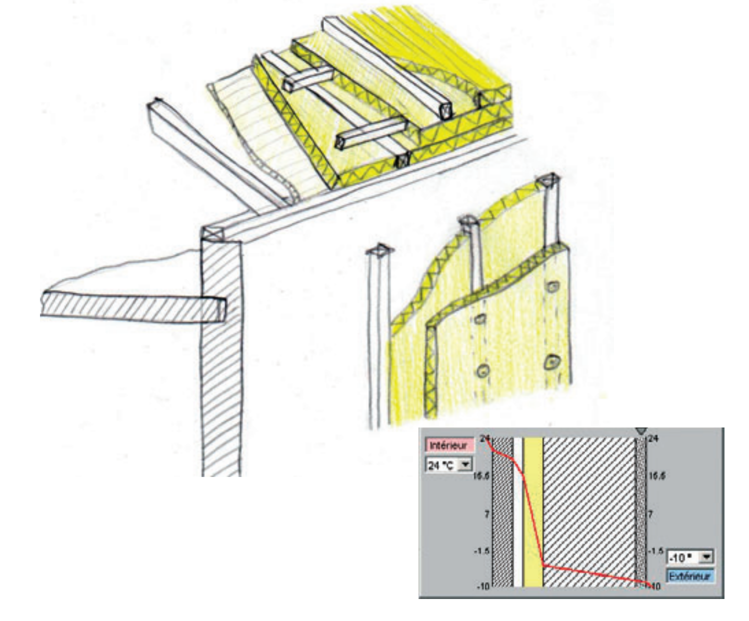
Au niveau de la toiture, responsable des pertes les plus importantes, les tuiles peuvent être déposées afin d'isoler le toit depuis l'extérieur, au dessus de la charpente, pour que celle-ci subisse le moins possible les variations de température.

En façade, emballer tout le bâtiment par une isolation extérieure dite périphérique évite bien des problèmes de ponts de froid en tête de dalles tout en assurant une bonne continuité thermique. En protégeant les murs par l'extérieur, on bénéficie de l'effet de masse permettant de stocker l'énergie à l'intérieur de manière plus efficace. En d'autres termes, en matière d'économie d'énergie ou de comfort, cette disposition est bien plus efficace.

Que ce soit au niveau des murs ou de la toiture, la bonne technique est celle qui présente un rapport intéressant entre l'investissement, l'efficacité énergétique et l'utilisation de matériaux écologiques. On peut par exemple poser plusieurs couches de panneaux en laine de roche sur un lambourdage croisé que l'on crépit directement sur sa face exposée. La technique consistant à croiser les couches supprime les ponts de froid. En croisant deux couches de 12 cm contre la façade, et trois couches en dessus du chevronnage, on obtient la garantie de l'efficacité énergétique indépendamment du mode de chauffage. En doublant l'épaisseur de l'isolation on ne fait pas doubler le coût de l'intervention.

Les vitrages sont systématiquement le point faible des enveloppes. Pour comparer l'efficacité thermique des matériaux, on utilise un coefficient U. Au zéro de l'échelle se trouve un matériau ou un élément de construction qui ne laisserait passer aucune énergie de l'autre côté. A titre comparatif, un simple vitrage affiche un coefficient U de 5, ce qui représente à peu près l'équivalent d'une consommation de 40 litres de mazout par m2/an. Un double vitrage: U= 2.5, donc une consommation d'~20 litres de mazout par m2/an. Les double vitrages actuels se situent entre U= 1 et 1.5; soit une consommation d'~12 litres de mazout m2/an. Les triples vitrages actuels comprenant naturellement diverses couches sélectives et les meilleurs double vitrages parviennent en dessous de U < 1, soit l'équivalent d'une consommation de moins de 8 litres de mazout par m2/an. A titre de comparaison toujours, le coefficient de la plupart des murs aux standards actuels tourne autour d'un U de 0.3. Si les vitrages restent les surfaces les moins isolées de la maison, il ne faut pas négliger non plus les apports solaires qu'ils génèrent (1W par m2/an). Un vitrage dont la transmission lumineuse est réduite pour diminuer les déperditions UV et IR ne permet pas forcément un bon rendement au niveau des gains solaires. Tout est donc relatif et le choix des vitrages est de fait un compromis.

Autre effet d'échelle: des litres de mazout perdus par année pour chaque m2 de surface «pèsent» non seulement sur le budget mais également sur l'environnement. Un litre de mazout, (10kW), envoie une masse de 2.86kg de CO_2 dans l'atmosphère. La même quantité énergétique pour le gaz, soit 1m3 rejette également 2.3kg* de CO_2 dans l'atmosphère. Le calcul est vite fait, pour une consommation annuelle de mazout d'environ 3 000 litres, la masse de CO_2 rejetée dépasse 8.5 tonnes!!! Le cycle de l'élimination naturelle d'un kilo de CO_2 dans l'atmosphère demande entre 100 et 200 ans. Chaque année l'activité humaine rejette 7 milliards de tonnes de CO_2 excédentaire qui ne peuvent être traitées par le cycle d'absorption naturelle de l'océan ou des forêts. Minimiser l'impact de sa propre consommation en invoquant l'insignifiance de la consommation individuelle sur l'effet de la masse est un mauvais prétexte pour ne rien entreprendre.



*Comment un litre de mazout dont la masse est inférieure à 1kg peut former 2.86kg de CO_2? C'est très simple, une fois la combustion effectuée et l'énergie libérée, le carbone (6 protons) se combine avec les atomes d'oxygène (16 protons) de l'atmosphère, ce qui alourdit d'autant la masse de la nouvelle molécule (CO_2) ainsi formée...

> PEUT-ON VIVRE DANS UN THERMOS?

L'argument le plus souvent opposé à l'amélioration de l'étanchéité thermique d'un bâtiment est le suivant: «On ne veut pas vivre dans un thermos!» Bien évidemment, la solution la plus souvent avancée par les vendeurs de fenêtres, qui plus est, en PVC, c'est de percer des ouverture sous les fenêtres pour renouveler l'air... A quoi peut bien servir une enveloppe performante si c'est pour la percer de trous? La ventilation est à prendre en compte dès la conception d'une installation de ce type. En introduisant par exemple un système d'échangeur à plaques qui permet à l'air vicié sortant d'échanger sa chaleur avec l'air frais entrant, on réalise une économie supplémentaire tout en garantissant la qualité de l'air entrant grâce aux divers filtres à pollens et à poussières. Cette solution technologique suffit presque à elle seule pour bénéficier d'un label «Minergie» mais ce n'est heureusement pas la seule alternative. Outre le puits canadien, le préchauffage de l'air dans les parois ou l'ajout d'un espace tampon comme un sas ou une véranda, il est aussi possible de faire pénétrer l'air par des bouches de ventilation de certaines pièces et de le contraindre à cheminer jusqu'aux lieux d'extraction placés dans les zones humides. Ces prises d'air sont constituées de chicanes et munies de bilames stoppant automatiquement un flux d'air trop froid. C'est le cas dans l'exemple de la maison de Trélex dont le bilan thermique reste néanmoins «Très bon».

> COMMENT AGIR TOUT DE SUITE

D'abord, le bon sens: il est préférable de fermer portes, volets et rideaux dès la tombée de la nuit. Les radiateurs ne doivent pas être cachés derrière un meuble ou un rideau trop épais pour que la convection de l'air s'effectue sans être gênée par un obstacle. Cachées à l'abri d'un meuble, les vannes thermostatiques munies de senseurs thermiques ne peuvent fonctionner correctement.

Autres astuces destinées aux budgets plus modestes: il existe des solutions simples visant à limiter les pertes les plus flagrantes:

- Positionnement derrière les radiateurs d'un panneau réflecteur réfléchissant le rayonnement dans la pièce.
- Resserrage des ouvrants des fenêtres, changement des joints d'étanchéité ou ajout de baguettes flexibles amovibles sous les portes extérieures.
- Changement des caissons de stores en prévoyant l'espace nécessaire à une meilleure isolation du linteau.
- Réfection des encadrements de fenêtres et bourrage consciencieux du vide avec un isolant ou réfection du joint d'étanchéité. (Attention, éviter la mousse expansée.)
- Utilisation d'un boudin contre la porte afin de couper le flux d'air froid.
- Emmayotage isolant des tuyaux de chauffage. Si les tuyaux sont encore plâtrés, une nouvelle isolation s'impose.
- Isolation intérieure ou extérieure de murs exposés au nord

ou de la dalle de rez au-dessus d'un sous-sol non isolé ou d'un vide sanitaire.
- Placement d'un isolant de 40 ou 60 cm de large contre la dalle avec pont de froid. Il peut être caréné par un caisson ou un nouveau plafond et ces éléments peuvent aussi abriter éclairage encastré, bouche de ventilation pour ventilation double flux ou incorporation d'un rail de rideau.
- Ajout d'espaces tampons non chauffés tels que vérandas, sas d'entrée ou abri de jardin.
- A titre anecdotique, les bibliothèques et les tableaux contre les murs piègent une petite quantité d'air qui suffit à faire varier la température de surface d'un ou deux degrés.

Au niveau de la fiscalité, la planification des travaux est à prendre en considération. Bien souvent, les modifications visant à économiser de l'énergie sont déductibles ou bénéficient même d'une subvention. L'échelonnement d'une intervention sur une ou plusieurs années fiscales présente un avantage direct. A chacun de faire ses calculs pour optimiser le calendrier de ses rénovations.

Concernant le canton de Genève, une information datée du 30 janvier 2007 du service de la taxation précise que les montants consentis dans une utilisation rationnelle de l'énergie sont déductibles à 100% passé le délai de 5 ans suivant la construction et de 50% avant l'échéance de ce délai. Ces déductions concernent le revenu net et les frais relatifs aux immeubles de l'IFD. La nouvelle mention «ECO» désigne la liste des travaux qui entrent dans le cadre de la loi, dite Dumont. Comme exposé précédemment, les travaux tels que isolation de toiture, façade, remplacement des vitrages ou ajout d'espaces tampons entrent dans le giron de cette loi.

Vous pouvez retrouver ces références internet aux adresses suivantes:
http://etat.geneve.ch/df/impots/faq.jsp?id=2980&id1=253&id2=235.
http://www.infomaison.ch/home/fr/finances-impots.html



Calculer l'efficacité énergétique de son logement

Quelle est la classe énergétique de votre demeure? Tout le monde ou presque est maintenant habitué à l'étiquetage de l'efficacité énergétique des voitures ou de l'électroménager allant de A++ à G. Pour vous faire une idée sur la consommation d'un bâtiment, la Confédération a mis en ligne un calculateur énergétique.

Il suffit de rentrer la consommation annuelle de combustible, les m2 chauffés et l'on constate rapidement que la plupart des villas traditionnelles se situent ente les classes F et G... Pour filer la métaphore, on peut donc en conclure que presque toute les constructions qui ne sont pas au standard Minergie sont des 4x4 de l'habitat.

Vous trouverez ce calculateur d'efficacité énergétique à l'adresse suivante: http://www.bfe.admin.ch/bauschlau/index.html?lang=fr

La thermographie vous intéresse-t-elle?

Que vous sollicitiez les services et les conseils d'un architecte ou que vous décidiez d'entreprendre seul une réfection de votre logement dans le but d'améliorer son efficacité énergétique, le recours à une thermographie permet de cibler au mieux l'intervention.

Cette prestation qui comporte une visite sur place, une série de prises de vues intérieures et extérieures revient entre CHF 800.- et CHF 1 200.- suivant les cas. L'expert en thermographie conseille objectivement ses clients sur les options possibles et propose diverses possibilités d'intervention pour améliorer le bilan thermique sans se ruiner. Cependant, toutes les dépenses d'entretien (matériel et main-d'oeuvre) et pour réduire les déperditions d'énergie sont déductibles du revenu imposable de l'année où ses travaux et dépenses ont été exécutées.

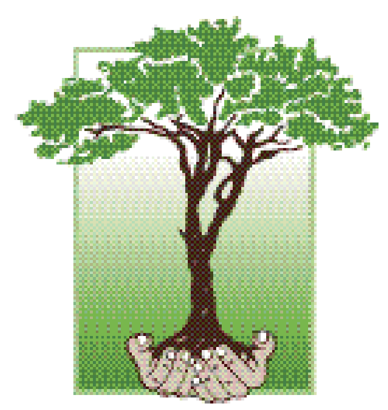
Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site internet de M. Palas: http://www.jfp-solutions.ch.
Note: les membres Pic-Vert s'adressant à M. Palas peuvent bénéficier de tarifs préférentiels.

Christophe OGI est architecte HES
www.c-ogi.ch

- Maçonneries paysagères
- Pavages, dallages naturels
- Clôtures, pièces d'eau
- Arrosage automatique
- Tailles des arbres fruitiers
- Entretiens de jardins

tél. 022 341 38 41 - fax 022 341 45 10
10, chemin de Sales - 1214 Vernier





ArboTech
Soins aux arbres

-Taille des arbres et grands sujets

-Abattage et démontage délicats

-Protection des arbres : prévention sur chantiers

-Traitements divers analyses des risques

-Plantations et tailles de formations

Butty & Cie
10, chemin de Sales - 1214 Vernier
tél. 079 203 45 28 ou 022 341 38 41
fax 022 341 45 10

Faites appel aux spécialistes
pour toutes questions sur vos arbres
prévention des risques

Analyse visuelle
architecture générale de l'arbre
tronc
rhizosphère
analyse du sol
analyse du feuillage
analyse des tissus
=
diagnostic

Quand la piscine devient un meuble essentiel du jardin

Véronique Preti

La canicule de 2003 est encore dans toutes les mémoires. Elle a suscité un fort intérêt pour les bassins et autres points d'eau. Les constructeurs s'en réjouissent évidemment! Mais, malgré tout, le climat genevois n'est pas celui du sud de la France et conditionne la commande des piscines. Tour d'horizons des tendances avec des professionnels.

Aujourd'hui, qui veut bénéficier de la fraîcheur d'un bain sans se soucier des horaires des piscines publiques, il peut le faire pour une somme démarrant aux alentours des 20'000 ou 30'000 frs. Pour ce prix, le bassin sera hors sol, en bois naturel, plus joli et plus durable que les bassins à boudins que l'on pose à même le gazon. S'il ou si elle veut un véritable bassin en béton, d'une surface standard de 8m sur 4m, un-e propriétaire devra débourser environ 50'000 frs pour une piscine «clés en main», précise Frédéric Sowa, d'Easy Piscines Sarl.
Des montants qui paraissent presque… raisonnables si l'on se réfère à l'image de luxe attachée à la possession d'une piscine privée dans son jardin: «Ce sont nos marges commerciales qui ont diminué, explique Carlos Perreira, directeur d'Arco Maintenance Conseils, tandis que la main d'œuvre et les matériaux ont augmenté.» La piscine est donc devenue, grâce aux efforts des constructeurs, presque un nouveau meuble de jardin. Ce qui n'empêchent pas les clients de continuer de rêver et de faire rêver! «Nous installons actuellement beaucoup de liner blanc ou beige, qui ont la particularité de rendre l'eau bleu turquoise, comme dans les Caraïbes!» s'amuse M. Sowa.

> L'ÉQUIPEMENT FAIT LA DIFFÉRENCE

Qu'on ne s'y trompe pas: une piscine, qui que vous soyez et quel que soit votre revenu, c'est d'abord un trou dans votre jardin. Ce qui fait la différence, c'est l'équipement. Ici, notre climat tempéré – jusqu'à preuve du contraire – oblige à penser chauffage de l'eau bien davantage que dans le Sud de la France. Surtout si l'on veut profiter de son bassin le plus longtemps possible. Mais, l'équipement a cessé d'être lourd et d'imposer des tranchées dans le jardin reliant le bassin à un local technique près du garage de la maison! Désormais, la technologie est implantée en sous-sol directement près du bassin.
La question de la température à Genève freine les propriétaires dans le design de leur piscine. Car il faut aussi que le bassin puisse être recouvert d'une couverture, plus facile à trouver – et moins chère – en forme carrée qu'en forme d'hélicoptère ou de sirène! Nos constructeurs n'ont donc que peu réalisé des folies: «Une fois, j'ai fait une piscine en forme d'ellipse», se souvient M. Pereira.
Frédéric Sowa souligne que la question de la sécurité autour des bassins est très présente chez les propriétaires. La France impose des mesures drastiques de sécurité et des alarmes diverses autour des bassins. Les Genevois sont conscients que la sécurité entre aussi dans le critère du choix du recouvrement du bassin. La couverture standard est automatique et supporte facilement le poids d'un enfant.

> LA RÉOUVERTURE, C'EST MAINTENANT!

De l'avis des spécialistes, si vous disposez d'une piscine, c'est maintenant qu'il faut relancer les machines, «à raison de quelques heures par jour, conseille Carlo Pereira. Cela permet de faire déjà tourner l'eau, ce qui évite de la retrouver toute verte en juin et de devoir la rattraper à coup de produits chimiques à haute dose.»
Si vous avez perdu la main, pas d'hésitation: les pisciniers offrent tous un forfait pour l'entretien de votre bassin.

Attention, alarmes alarmantes!

En France, la Commission de sécurité des Consommateurs met en garde les parents sur la fausse sécurité offerte par les alarmes portatives (bracelets, colliers) pour éviter les noyades. En Suisse, le Tribunal fédéral n'exige pas des parents une surveillance de tous les instants. Mais…

On ne le dira jamais assez, l'œil et la vigilance des adultes sont irremplaçables pour éviter tout danger de noyade. Depuis le 3 janvier 2003, la France oblige les propriétaires de bassins enterrés à installer un dispositif d'alarme conséquent – au choix, barrière, alarme, couverture ou abri.
Ce nouveau marché de la sécurité fait l'objet, lui aussi, d'une surveillance. Et heureusement si l'on en croit cette information publiée dans le magazine français de consommation «Que Choisir»: «Contrairement à ce que pourrait laisser croire leur notice, les alarmes portatives vendues sous forme de collier ou bracelet ne peuvent prévenir les noyades d'enfant dans les piscines et autres bassins. Ces objets déclenchent en principe une alarme sonore dès que l'enfant entre en contact avec l'eau. Or des tests réalisés en laboratoire ont révélé quelques anomalies de fonctionnement (alarme peu audible, interférences avec un téléphone portable...) et d'ergonomie (risque de strangulation par accrochage accidentel, un comble!).
À l'approche des beaux jours, la Commission de sécurité des consommateurs (CSC) met donc en garde les parents et leur rappelle que leur présence et leur vigilance restent de mise autour des piscines.»

Il faut aussi signaler que tout point d'eau est attractif pour les enfants – et les autres! Attention donc aux fontaines (prévoir une grille), aux tonneaux de récupération des eaux de pluie (leur mettre une grille ou un couvercle en tôle ondulée que l'on peut verrouiller, ce qui évite aussi la prolifération des moustiques) et aux étangs (des barrières sont plus que recommandées). De même qu'aux salles de bains, là aussi, théâtre aussi de drames humains.

> QUI EST RESPONSABLE?

En Suisse, le Bureau de la prévention des accidents (BPA) indique que, même si la justice reconnaît qu'il est difficile de tenir ses enfants sous surveillance constante, lorsque de jeunes enfants se tiennent à proximité d'une pièce d'eau, les parents sont tenus de prendre leur devoir de surveillance très au sérieux. La noyade d'un enfant est dramatique et génère une immense souffrance. Du point de vue juridique, un tel accident soulève non seulement la question de savoir qui assume la responsabilité et qui paie (conséquences civiles, questions d'assurance), mais peut aussi entraîner des conséquences pénales. La noyade d'enfants dans des piscines insuffisamment sécurisées a entraîné, par exemple, des jugements pénaux et des condamnations à une amende pour homicide par négligence.

Grand-Saconnex: l'union a fait la force

Véronique Preti

Au Grand-Saconnex, des associations se sont unies pour obtenir une modification de la circulation sur une route de quartier, en se basant sur la hiérarchie du réseau routier. Un exemple à suivre!

Le 7 octobre 2005, le Grand Conseil approuvait une carte de la hiérarchie du réseau routier à l'échelle du canton. Celle-ci détermine le réseau routier primaire, qui assure les échanges au niveau des agglomérations ainsi que de l'agglomération et du territoire avoisinant; le réseau routier secondaire assure les échanges entre les différents quartiers; et le réseau routier tertiaire dessert les habitants et les activités.

Cette carte avait fait l'objet d'une vaste consultation auprès des communes. Elle n'est pas figée et peut toujours faire l'objet de modifications.

Au Grand-Saconnex, un habitant, Roland Machenbaum, prend conscience que cette hiérarchie n'est pas respectée sur plusieurs routes du canton. Par exemple, à Soral, route secondaire, 4000 véhicules transitent chaque jour. Au Grand-Saconnex, l'Ancienne-Route, prévue en zone 30 et aménagée dans ce sens, subit un défilé de plus de 2000 véhicules par jour. A Troinex, la route de Drize est encombrée de 2000 véhicules également.

Pourquoi de tels cas ont-ils pu exister, malgré l'adoption de la carte qui devrait les interdire? Pour M. Machenbaum, parce qu'il n'y a pas, dans ces trois cas, d'associations fortes qui se soient mobilisées pour faire respecter la loi. Dans le cas qu'il connaît le mieux, celui du Grand-Saconnex où il réside, le Conseil administratif de la commune n'a pas apporté le soutien souhaité.

> MOBILISATION NÉCESSAIRE

Par conséquent, la mobilisation des habitants était nécessaire. Au Grand-Saconnex, 11 associations se sont regroupées pour se faire entendre. Une pétition a été lancée et déposée au Grand Conseil, puisque c'est lui qui avait voté la carte. M. Machenbaum, Gérard Grauer et Reto Hartmann ont été auditionnés par la Commission des pétitions… qui a bien dû reconnaître que c'était effectivement à l'Etat de faire respecter la hiérarchie du réseau routier.

Ainsi, au Grand-Saconnex, le trafic a été fermé à la circulation pendant deux semaines, à titre d'essai. «Malgré une information faite un mois avant, cela a été l'horreur la première semaine, explique M. Grauer, mais dès la deuxième, les gens ont circulé sur la bonne route, soit la route du Bois-Brûlé.» Il regrette que les autorités n'aient pas tenu bon: «Elles ont invoqué les besoins des organisations internationales mais ce sont les doléances de la commune voisine, qui a enregistré une hausse de la circulation, qui les ont fait fléchir. C'est dommage car cette commune voisine est aussi en réseau secondaire et aurait donc aussi dû bénéficier de la loi.»

> LES FÊTES, UN BON MOYEN DE PRESSION

Néanmoins, les associations sont allées loin et ne désespèrent pas

d'obtenir satisfaction. Au Grand-Saconnex, on est convaincu que l'union fait la force et que l'action n'exclut pas la convivialité et la bonne humeur. Des fêtes sont organisées par les associations et, en cas de succès populaire, peuvent aussi devenir d'utiles moyens de pression, indique M. Grauer.

> ACTION MODE D'EMPLOI

- Lancer une pétition: la Commission des pétitions du Grand Conseil est obligée d'auditionner les pétitionnaires;
- Inclure un député dans son comité;
- Informer Pic-Vert de ses démarches
- Selon le résultat: formuler une opposition

Vers de nouvelles valeurs fiscales des villas?

Françoise Hirt

Les valeurs fiscales des immeubles non-locatifs sont prorogées pour une nouvelle période de 5 ans, soit jusqu'à fin 2012, sans majoration, ce qui constitue plutôt une bonne nouvelle pour les propriétaires de villas. Toutefois, cette période devrait servir à réévaluer les valeurs de ces immeubles.

Petit rappel historique: la dernière estimation générale des villas par une commission d'experts indépendants remonte à … 1964! Les valeurs fiscales ainsi obtenues ont ensuite été prorogées tous les dix ans avec une majoration de 20 % en 1995. En 2005, ce mécanisme a bien été appliqué mais sans majoration et pour une durée réduite à 3 ans, la période décennale n'apparaissant plus raisonnable.
Dans la foulée, une motion était déposée fin 2004 invitant le Conseil d'Etat à analyser la pertinence du système actuel et à désigner un groupe de travail mixte. Il a ainsi été constitué, réunissant l'Administration fiscale cantonale (AFC), la Chambre genevoise immobilière (CGI) et Pic-Vert sur le modèle de ce qui existait déjà quant au traitement de la valeur locative et des charges et frais d'entretien dont les travaux ont abouti à la satisfaction de tous. Une seule réunion portant sur la seule problématique de l'estimation fiscale a eu lieu en 2005 et autant dire qu'aucune décision n'a été prise lors de cette unique séance.
Le Conseil d'Etat dans son rapport sur la motion préconisait une nouvelle estimation d'envergure cantonale dont l'ampleur nécessiterait d'importantes ressources tant humaines que financières. Il envisageait également l'utilisation d'un questionnaire. En conséquence, il ne pouvait que soutenir la prorogation des valeurs fiscales pour une nouvelle période de 5 ans qui permettrait de mettre en place les différents moyens.
Un projet de loi a ainsi été soumis au Grand Conseil le 21.6.2007 qui va dans le sens d'une prorogation des valeurs fiscales jusqu'à fin 2012 et qui a été approuvé à la fin de l'année 2007.

> QUID DU GROUPE DE TRAVAIL?

Qu'en est-il du groupe de travail réunissant les milieux immobiliers chargé d'évaluer les moyens à mettre en œuvre pour une nouvelle estimation des valeurs fiscales?

Lors de l'annonce par le Conseil d'Etat au mois de mai de cette année de sa volonté d'aller de l'avant avec les travaux d'évaluation fiscale des immeubles non-locatifs, Pic-Vert s'est immédiatement mobilisé et a suivi de près l'activité de nos élus. Un mois plus tard, comme indiqué ci-dessus, le projet de loi a été déposé devant le Grand Conseil qui l'a immédiatement renvoyé en Commission fiscale.
Pic-Vert a demandé à être auditionné par devant elle mais, en raison d'un concours de circonstance indépendant de notre volonté, la Commission a rendu son rapport au Grand Conseil sans avoir entendu Pic-Vert, invitant le Grand Conseil à accepter le projet de loi.
La demande de Pic-Vert visait principalement la réactivation du groupe de travail mixte dans le respect de ce que la motion de 2004 prévoyait, à savoir la reprise des séances du groupe de travail. Toutefois, le délai de cinq ans, à fin 2012 permet de voir l'avenir avec une certaine sérénité tout en restant vigilant bien sûr.
Aux dernières nouvelles et de sources sûres, nous avons de sérieuses raisons de penser que l'administration invitera les associations immobilières à participer aux travaux portant sur l'évaluation des moyens à mettre en œuvre pour déterminer ces nouvelles valeurs fiscales.

> CONSÉQUENCES D'UNE NOUVELLE ESTIMATION DES VALEURS FISCALES

Vous vous en doutez, les biens immobiliers n'ont pas perdu de valeur au cours des dernières décennies!
Une révision des valeurs immobilières (pour les plus anciennes se situant aux alentours de CHF 200'000.- à 500'000.-) aux valeurs actuelles du marché conduirait vers une réévaluation à près d'un million de francs. Pour nos membres retraités principalement, et si l'Administration fiscale cantonale ne parvient pas à contenir son appétit de substance fiscale, l'impôt sur la fortune pourrait être augmenté de CHF 4'500 à 6'000.-, voire plus.
C'est pourquoi votre association n'aura de cesse d'insister afin d'encourager l'Administration à examiner tous les aspects pouvant avoir une incidence dramatique pour certains contribuables.

A propos de l'usufruit

Succession, donation: deux cas de figure

Françoise Hirt

Toujours plus de propriétaires souhaitent régler leur succession eux-mêmes, par testament ou par donation. En général, la jouissance du bien, ou usufruit, peut être réservée dans ces deux situations. Tour d'horizon.



Il arrive fréquemment, qu'avec l'âge, le propriétaire immobilier souhaite régler sa succession en cédant la propriété de sa maison à un ou plusieurs de ses enfants par une donation ou désire maintenir le niveau de vie du conjoint survivant (ou son concubin) par testament.

Dans le premier cas de la donation, le propriétaire désire toutefois rester dans le logement qu'il occupe depuis longtemps. Dans le deuxième cas, les époux souhaitent que le conjoint survivant puisse poursuivre sa vie dans le logement commun sans léser leurs descendants.

Afin de le permettre, la loi prévoit la possibilité de constituer un droit d'usufruit, respectivement en faveur du donateur ou du conjoint survivant.

L'usufruit confère un droit de jouissance complet à son titulaire.

> USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE

La constitution d'un droit d'usufruit crée deux catégories de personnes dont les intérêts peuvent différer: l'usufruitier (le donateur, le conjoint survivant etc.) et le nu-propriétaire (le donataire, le ou les enfants). Le premier peut jouir du ou des bien(s) mais n'en est pas propriétaire, le second en est propriétaire mais ne peut pas en profiter. En tant que tel, le nu-propriétaire peut disposer (vendre par exemple) du bien grevé d'usufruit.

Le contrat constitutif d'usufruit doit revêtir la forme authentique; il s'agira donc d'un acte notarié. En outre, l'usufruit sur un immeuble prend naissance par son inscription au registre foncier (RF). Le propriétaire devra donc en requérir son inscription au RF. En général, le notaire s'en charge. On ne saurait trop insister sur l'importance de cette inscription car si elle est omise, l'usufruit ne sera pas valablement constitué et ne prendra pas naissance.

> AVANTAGES ET RISQUES

Le droit de vendre n'appartient pas à l'usufruitier mais au nu-propriétaire. Cependant, en raison de son caractère réel, l'usufruit reste attaché à la chose, la villa. En conséquence, en cas de transfert de propriété, l'usufruitier ne perd pas son droit de continuer à vivre dans la maison. Autrement dit, le nouveau propriétaire devra respecter l'usufruit dont l'immeuble est grevé. On imagine assez facilement que la vente de la villa ne s'en trouvera pas facilitée, surtout si le nouveau propriétaire désire l'habiter lui-même.

Ce droit étendu d'usage et de jouissance permet à l'usufruitier non seulement de vivre dans la villa, mais également s'il le souhaite, de la louer à une tierce personne et d'en percevoir le loyer, sans avoir à requérir le consentement du propriétaire. En effet, si l'usufruit est incessible, son exercice ne l'est pas, à moins que l'acte constitutif n'ait expressément supprimé la faculté pour l'usufruitier de le céder. Lorsque l'usufruit s'éteint (généralement par la mort de l'usufruitier, sachant qu'un usufruit peut s'éteindre par d'autres façons, notamment par renoncement unilatéral de l'usufruitier ou par convention), les droits de l'usufruitier-bailleur reviennent alors au propriétaire.

> PARTAGE DES CHARGES

L'usufruitier doit de manière générale conserver la substance de la chose et particulièrement lorsqu'il s'agit d'un immeuble, ne pas y apporter de changement qui puisse causer un préjudice notable au propriétaire, notamment, transformer ou modifier de manière essentielle la maison grevée de l'usufruit.

Ainsi, en contrepartie de ses droits, l'usufruitier doit assumer les charges ordinaires de l'immeuble afin d'en conserver la substance, telles que les charges d'entretien et le paiement des intérêts de la dette hypothécaire (mais pas l'amortissement), des assurances, des impôts (fortune et revenu). En effet, le fisc considère l'usufruitier comme propriétaire et c'est pourquoi il est imposé, pour l'impôt sur la fortune, sur la valeur fiscale de l'immeuble et pour l'impôt sur le revenu, sur la valeur locative. En contrepartie de cette dernière, il peut déduire les intérêts hypothécaires ainsi que les charges et frais d'entretien de la maison.

Les autres charges reviennent au nu-propriétaire. Sont considérées comme telles, notamment, les travaux plus importants, comme la réfection de la toiture ou d'une installation de chauffage, indispensables à la conservation de la

chose. Il n'est toutefois pas tenu de faire ces travaux. S'il les entreprend, il doit en supporter les frais, sinon cela revient à l'usufruitier qui pourra agir en remboursement contre le nu-propriétaire. Il convient de distinguer les travaux d'entretien incontournables des travaux de reconstruction ou d'amélioration. Dans le premier cas, le nu-propriétaire est tenu d'en supporter immédiatement les frais. A cette fin, il peut faire usage du droit de grever le bien, généralement sous forme d'une hypothèque (dont les intérêts, rappelons-le, seront à charge de l'usufruitier).

Entrent également dans ces autres charges, l'amortissement des dettes en rapport avec l'objet de l'usufruit, la contribution de plus-value immobilière et les droits d'enregistrement en cas de vente.

La loi donne un droit de surveillance au nu-propriétaire et lui permet d'exiger des sûretés si ses droits sont en péril, notamment si l'usufruitier n'effectue pas les travaux ordinaires qui sont à sa charge. A noter, cependant, que ceci n'est pas valable dans le cas d'une donation. L'usufruitier sera, en outre, responsable vis-à-vis du nu-propriétaire de tout dommage survenant par manque d'entretien.

Les enfants devenus nu-propriétaires acquièrent pleinement la propriété des biens de l'usufruitier (donateur ou conjoint survivant) à l'extinction de l'usufruit, en règle générale au décès de l'usufruitier.

L'institution de l'usufruit permet ainsi d'éviter aux enfants de payer à nouveau des droits de successions/de donation. Toutefois, comme ceux-ci ont été supprimés pour les descendants directs, il n'est plus vraiment avantageux de faire donation de ses biens à ses enfants de ce point de vue là.

> DROIT DE RETOUR POSSIBLE DANS LE CAS DE LA DONATION

A titre d'information, il est possible de prévoir un droit de retour qui permet au donateur de reprendre son bien dans certains cas, notamment le prédécès (le décès du donataire avant celui du donateur) ou le remariage du donataire, ce qui évite que le bien sorte du patrimoine familial par le jeu de successions ultérieures. A noter encore que les biens soumis au régime matrimonial de la communauté de biens ne peuvent être donnés par un seul époux, mais par les deux.

> EVITER LES CONFLITS FAMILIAUX

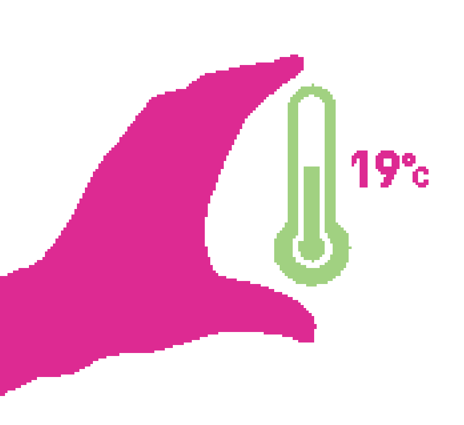
En conclusion, on constate que le partage, en particulier des charges, créé par l'usufruit peut être source de dissensions. S'il est vrai que le nu-propriétaire peut contraindre l'usufruitier à entreprendre des travaux d'entretien ordinaires devant les tribunaux, cela reste un moyen peu délicat en famille. Afin d'éviter des querelles ultérieures, il semble possible de régler certains aspects de la répartition des charges par convention, dans les limites de la loi.

Il conviendra donc d'examiner de cas en cas si la solution de l'usufruit correspond bien à la situation de famille, d'effectuer une réflexion précise sur les éléments qui pourraient devenir source de conflits, notamment de planifier le financement éventuel des futures réfections de la villa.

Le notaire reste l'interlocuteur privilégié et effectuera une étude approfondie de votre situation personnelle ce qui permettra de dégager la ou les meilleures solutions.

Sources

- *La Loi* (code civil et des obligations)
- Paul-Henri Steinauer. *Les droits réels.* Tome III., Editions Staempfli + Cie SA. Berne, 1996
- diverses publications de la Chambres des Notaires de Genève http://www.notaires-geneve.ch/publications.php
- divers articles de presses (notamment *Tout l'Immobilier, Le Temps*)



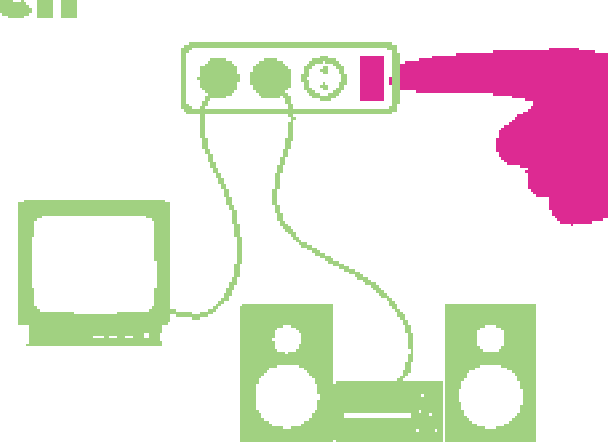


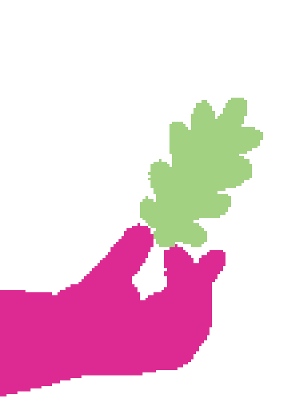
Pour que chacun puisse faire beaucoup

SIG a initié **éco21**, un programme participatif destiné à tous ceux qui veulent s'engager pour relever deux défis : **réduire notre consommation d'énergie et diminuer nos émissions de CO_2**, sans altérer notre confort. Le réchauffement climatique et l'état de nos réserves d'énergie rendent indispensable l'action de chacun.



tout le monde est concerné









eau Énergies réseaux Environnement

Constatation de la nature forestière d'une parcelle ou d'une zone: quelles conséquences?

Françoise Hirt Juriste

J'apprends dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) qu'une requête en constatation de la nature forestière est déposée pour la parcelle jouxtant la nôtre? Que signifie cela?

Aux fins de protéger et de conserver les forêts, celles-ci doivent être délimitées dans les zones à bâtir. Ainsi, la loi cantonale sur les forêts vise notamment à déterminer si un bien-fonds doit être considéré comme forêt, à dresser le cadastre des forêts et à permettre de délimiter la zone des bois et forêts. Lorsque la nature forestière a été constatée, il n'est plus possible de construire à moins de 30 mètres de la lisière ainsi délimitée, sous réserve de certaines dérogations.

Bien sûr, les constructions existantes avant la constatation ne seront pas détruites! Toutefois, les droits des propriétaires voisins d'une forêt risquent d'être fortement réduits lorsqu'ils voudront procéder à des rénovations, voire à de nouvelles constructions même de peu d'importance.

Même si les demandes en autorisation de construire à moins de 30 mètres des lisières sont subordonnées à un système de dérogation, le dossier sera soumis une consultation étendue par le département, la commune, la commission des monuments, de la nature et des sites et la commission consultative de la diversité biologique. La procédure s'en trouve en conséquence (encore) plus compliquée et le risque de refus d'une demande d'autorisation de construire accru.

Il est donc important de vous abonner à la FAO afin de pouvoir prendre part aux procédures publiques, de faire appel à un ingénieur forestier hors du canton de Genève afin d'obtenir une expertise objective qui permettra de formuler des observations motivées et percutantes, dès la première phase de la procédure. A noter que, malheureusement, les observations n'ont pas de force contraignante sur les autorités qui peuvent en conséquence les ignorer!

A savoir enfin que la décision de constatation en nature forestière doit être suivie par une procédure publique (FAO) de déclassement de zone qui permet aux intéressés de faire à nouveau valoir leurs points de vue.

> L'HIVER, PÉRIODE D'ÉLAGAGE OU D'ABATTAGE D'ARBRES PAR EXCELLENCE

Le service compétent refuse de me délivrer l'autorisation d'élaguer certains de mes arbres et d'en abattre deux autres. Que puis-je faire?

Selon le Règlement sur la conservation de la végétation arborée, tout arbre (fruitiers y compris sauf ceux qui sont cultivés de manière intensive dans des vergers) est soumis à autorisation d'abattage ou d'élagage de la part du Domaine Nature et Paysage (anciennement Service des forêts, de la protection de la nature et du paysage (SFPNP). Pour des élagages nécessitant un soin tout particulier, le Département peut recommander des entreprises agréées.
Par ailleurs, la Loi sur la procédure administrative (LPA) prévoit que toute décision d'une administration peut être contestée. La décision que vous recevez doit d'ailleurs comporter les motifs, les voies de recours ainsi que les délais dans lesquels vous pouvez utiliser ce droit (en principe 30 jours).
Dans le cas particulier, la décision consiste à refuser l'élagage et l'abattage d'arbres. Conformément à la loi, vous pouvez contester cette décision auprès de la Commission de recours en matière de constructions, qui statuera à son tour après examen du dossier, un déplacement sur place pouvant également avoir lieu.
Sur le conseil de Pic-Vert, vous vous êtes opposé à cette décision négative. Suite à votre convocation et au déplacement sur place, le Domaine Nature et paysage a pu constater que votre demande n'était pas dénuée de sens puisque certains de vos arbres s'avéraient dangereux, si bien qu'il est finalement revenu sur sa première décision. Il vous a indiqué les entreprises agréées que vous deviez contacter.

L'élagage et les abattages pourront ainsi avoir lieu.

> D'ACTUALITÉ… LA DÉCLARATION D'IMPÔT. PETITS RAPPELS PRATIQUES SUR LES DERNIÈRES NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

Puis-je déduire la mise en séparatif des eaux?

La notice 1/2007 de l'Administration fiscale cantonale (AFC), aboutissement de négociations de longue haleine avec les milieux immobiliers (dont Pic-Vert), le prévoit explicitement.
Nous vous recommandons de la télécharger à partir de notre site Internet www.pic-vert.ch ou directement sur celui de l'AFC ou encore de nous demander ce document qui vous servira de check-list pour vos déclarations d'impôts. A conserver!

J'ai reçu un document au mois de janvier concernant la valeur locative. Pourquoi?

A savoir tout d'abord que ce document ne constitue pas une décision de taxation et qu'il est en conséquence inutile de le contester. Il informe les contribuables propriétaires de leur propre logement des nouvelles valeurs locatives en vigueur dès le 1.1.2007 (voir Pic-Vert du mois de décembre 2007).
Nous vous recommandons en conséquence de vérifier les éléments de votre ancien questionnaire («Questionnaire destiné aux propriétaires d'appartements et de villas»), particulièrement la surface habitable (en demander une copie à l'AFC ou à votre fiduciaire le cas échéant). Le questionnaire comprenant les nouvelles valeurs locatives est en ligne à partir de notre site et bien sûr de celui de l'AFC. Nous vous le fournirons volontiers sur simple demande.

Une question?
N'hésitez pas!
La permanence info-conseils, tél. 022 810 33 23 se tient à votre disposition.

3182 membres: l'union fait la force!
Recommandez notre association à vos voisins et à vos amis en leur proposant un exemplaire gratuit du Pic-Vert, disponible au tél. 022 810 33 23, par fax au 022 810 33 21



Etre membre de Pic-Vert vous assure de nombreux avantages

Nous défendons votre habitat contre tout déclassement, suppression d'espace vert ou démolition de villa.

Nous mobilisons les habitants lors des initiatives, pétitions et référendums: comme les villas du Mervelet et de Surville, et stoppé le projet immobilier Rod-Soret-Soubeyran.

Notre Comité défend vos intérêts auprès des autorités: DT, commissions du Grand-Conseil, administration fiscale cantonale et fédérale, etc.

Vous n'affrontez plus seul les situations conflictuelles Déclassements, plans localisés, autorisations de construire, expropriations, litiges entre voisins, contestations fiscales: notre juriste vous oriente afin de trouver rapidement une solution. Pic-Vert peut financer une part importante de votre défense.

Vous bénéficiez de 25% de réduction sur vos assurances bâtiment/ménage, auprès d'AXA Winterthur Suisse: contactez notre permanence Assurances pour faire la comparaison! Vous ferez ainsi l'économie d'un montant de 3 à 5 fois plus élevé que celui de votre cotisation Pic-Vert!



Chaque trimestre, le journal Pic-Vert vous expose les enjeux et la position de votre association, avec des rubriques riches en conseils.



Je souhaite adhérer à Pic-Vert: participer à la défense des villas dans le canton de Genève, à la sauvegarde de leur environnement et bénéficier des avantages offerts à vos membres.

Nom ______________________________ Prénom ______________________________

Rue/No ______________________________

No postal/Localité ______________________________

Dès réception de votre demande, nous vous ferons parvenir un formulaire d'adhésion complet.

Promotions réservées aux titulaires de la carte de membre Pic-Vert

AXA Assurances SA
Assurances bâtiment, ménage, RC: jusqu'à 25% de réduction sur les tarifs AXA, conditions de couvertures plus étendues Evaluation du bâtiment par le BEB
Contact: M. Charles Stoll, agent exclusif Pic-Vert
Tél 078 843 16 24
Fax 022 810 33 21

Eugène BAUD SA
Meubles de Jardin - Tondeuses
Conciergerie - Quincaillerie
Garden Centre - Loisirs
Rue Edouard-Baud
1225 Chêne-Bourg
Contact: Jean-Pierre GARDIOL
Tél 022 869 23 00
Fax 022 869 23 09
Email: info@eugene-baud.ch
Nous offrons les conseils et le service en plus livraison gratuites dans le canton de Genève

CUIVRETOUT SA
Spécialiste des toitures à Genève depuis 20 ans au service des particuliers
82 route de Chêne
1224 Chêne-Bougeries
Tél 022 782 86 22
Fax 022 800 29 29
Email: info@cuivretout.ch
Sur présentation de la carte de membre nous offrons un rabais de 5% sur les travaux de ferblanterie, couverture et/ou étanchéité. (Hors contrat d'entretien)

DEVILLE-MAZOUT Sàrl
Vente et livraison de mazout ordinaire, mazout écologique et OPTI+, le mazout haut de gamme qui permet jusqu'à 8.5% d'économie de consommation. Possibilité de paiement par carte de crédit.
Abonnement chauffage: Payez votre mazout par mensualités.
Distribution de bouteilles de gaz propane de 5, 10.5 et 33 kg; Livraisons à domicile.
Chemin du Moulin-des-Frères 4
1214 Vernier
Contact:
Mme Dominique Rocchia
Tél 022/795 05 05
Fax 022/795 05 06
Email: info@deville-mazout.ch
Nous vous offrons 100 litres gratuits sur toute commande d'OPTI+ dès 1'500 litres.
www.Deville-Mazout.ch

V. GINDRE & Fils SA
Plus de 60 ans d'expérience à votre service pour vos travaux de toiture, ferblanterie, installation sanitaire, plomberie, production d'eau chaude.
Ch. J.–Ph.-de-Sauvage 5
1219 Châtelaine
Contact: Pascal Gindre
Tél 022 796 12 44
Fax 022 796 12 43
Sur présentation de votre carte de membre, un rabais de 10% vous sera accordé.

Jean GRUNDER & Fils
Depuis 1973, nous faisons la vente et le dépannage d'appareils ménagers à Genève Nous représentons toutes les marques: AEG, Bosch, Electrolux Liebherr, Miele, Siemens, Zug etc.
Rue Necker 9
1201 Genève
Contact: Blaise Grunder
Tél 022 732 52 38
Fax 022 731 45 32
Email: info@jeangrunder.ch
5% supplémentaire sur toute notre gamme (hors commercial et promotion)

G HOMINAL et Fils SA
Assainissement - Vidanges
Débouchages - Pompages
Inondations
60 ans d'expérience
24h/24h Service d'urgence
Chemin des Arbois
1233 Bernex
Contact: Françoise Hominal
Tél 022 757 16 49
Fax 022 757 21 40
Email: hominal@bluewin.ch
Sur présentation de carte nous offrons un rabais de 10% sur contrat d'entretien pour un hydrocurage/pompage annuel de vos canalisations

JARDI FAN CLUB
Une association au service exclusivement des amateurs du jardin
Chemin de Lavigny 8
1163 Etoy
Contact: Paul-Alain Magnollay
Tél 021 821 12 02
Fax 021 821 12 09
Email: pamagnollay@bluewin.ch
Nous offrons 10% sur la cotisation annuelle
Consulter notre site internet pour d'autres renseignements

JURIDICA SA
Compagnie d'assurance de défense juridique (vie privée et circulation).
Contact: Charles Stoll, agent exclusif Pic-Vert
Tél 078 843 16 24
Fax 022 810 33 21
Rabais de 15% des tarifs en vigueur sur présentation de la carte de membre

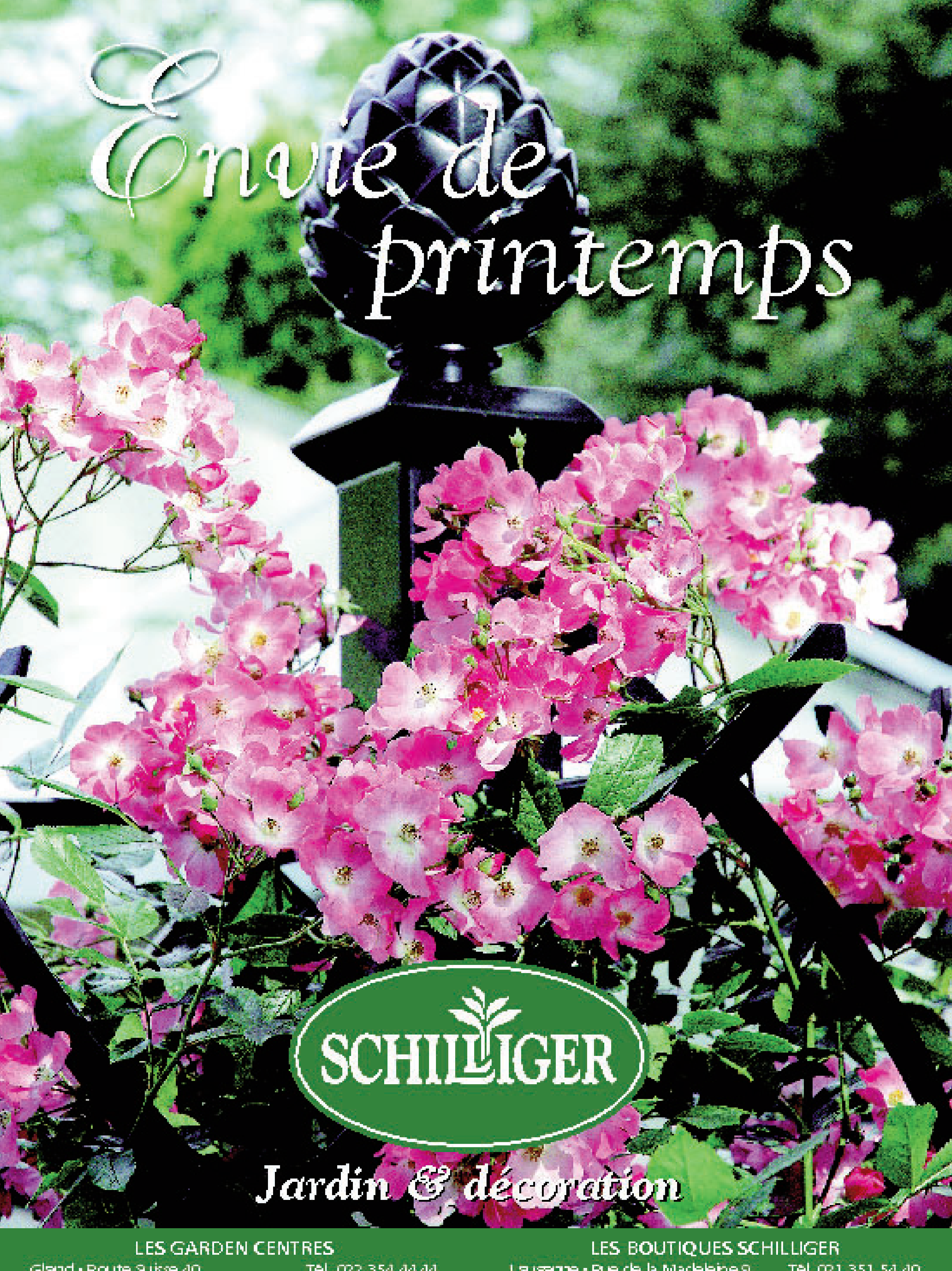
SIG PERFORMA GAZ
Et si l'entretien de votre chauffage au gaz naturel devenait plus léger?
SIG propose deux contrats d'entretien et de dépannage pour votre installation au gaz naturel. Pour en savoir plus:
- Site Internet SIG
http://www.sig-ge.ch/particuliers/gaz-et-chaleur/les-services/entretien-et-depannage-chauffage/index.lbl
- Service Clients
SIG 0844 800 808
Pour tous les nouveaux contrats signés auprès de SIG entre le 1er décembre 2007 et le 31 mai 2008, vous bénéficierez de 2 mois d'abonnement gratuit (sur présentation de la carte de membre).

Robert VUILLAUME SA
Menuiserie, Charpente, Escaliers, Couverture
Route de Montfleury 13
1214 Vernier
Contact: Robert Vuillaume
Tél 022 796 94 50
Fax 022 796 95 33
Email:
usinevuillaume@bluewin.ch
Sur présentation de la carte de membre nous offrons un rabais de 5% supplémentaire sur les travaux: menuiserie, charpente, volets, velux et fenêtres.
www.vuillaumesa.ch

Visitez notre site Internet, mis à jour chaque fois qu'une entreprise rejoint notre promotion.

Merci à nos abonnés de bien vouloir mentionner leur qualité de «membre PIC-VERT» ou de présenter leur carte de membre lors de leur premier contact avec les entreprises offrant des conditions préférentielles.

Remarque importante: les conditions préférentielles réservées aux membres PIC-VERT ne sont pas cumulables avec d'autres offres ou conditions spéciales.


Envie de
printemps
SCHILLIGER
Jardin & décoration